

VARA HINDAMINE

Osa 3: Väärtuse liigid

Property valuation

Part 3: Valuation Bases

EESTI STANDARDI EESSÕNA

Käesolev Eesti standard:

- on standardi EVS 875-3:2005 uustöötlus;
- on kinnitatud Eesti Standardikeskuse 5.11.2010 käskkirjaga nr 229;
- jõustub sellekohase teate avaldamisel EVS Teataja 2010. aasta detsembrikuu numbris.

Standardi koostamisetpaneku esitas Eesti Kinnisvara Hindajate Ühing, standardi koostamist koordineeris Eesti Standardikeskus ning rahastas Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium.

Käesolev Eesti vara hindamise standardiseeria EVS 875 standard EVS 875-3 "Vara hindamine. Osa 3: Väärtuse liigid" on koostatud Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu (EKHÜ) standardite töörühma poolt:

Ene Kolbre	EKHÜ hindamiskomisjoni esimees, Tallinna Tehnikaülikooli professor
Veronika Ilsjan	EKHÜ liige, Rahandusministeeriumi riigivara osakonna nõunik
Tambet Tiits	EKHÜ juhatuse esimees, OÜ Kinnisvaraekspert Tallinn juhatuse esimees
Aivar Tomson	EKHÜ liige, OÜ Kinnisvaraekspert Tallinn asedirektor

Kavandi ekspertiisi teostasid Maa-ameti kinnisvara hindamise osakonna peaspetsialist Ülleke Eerik, Maanteeameti maatalituse peaspetsialist Terje Kleemann ja Tallinna Linnavalitsuse maa hinna osakonna peaspetsialist Terje Toom, Kinnisvaraekspert Tartu OÜ hindaja Eduard Elbrecht ja Colliers Eesti Investeeringute ja hindamise juht Margus Tinno, standardi on heaks kiitnud tehniline komitee EVS/TK 36 "Kinnisvara korrashoid".

Vara hindamise standardiseeria EVS 875 tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud põhimõtetele, mis on koondatud kahte standardiseeria põhiliseks algallikaks olevasse kogumikku:

1. Rahvusvahelise Hindamisstandardite Komitee (*International Valuation Standard Committee – IVSC*) koostatud varahindamise standardid: *International Valuation Standards (IVS) 2007* (lühendatult – rahvusvahelised varahindamise standardid);
2. Euroopa Hindajate Organisatsioonide Grupi (*The European Group of Valuation Associations - TEGoVA*) koostatud varahindamise standardid: *European Valuation Standards (EVS) 2009* (lühendatult – Euroopa varahindamise standardid).

Vara hindamise standardiseeria EVS 875 on viidud kooskõlla ülalnimetatud rahvusvaheliste ja Euroopa standarditega.

Käesolev standard ja kogu standardiseeria EVS 875 on mõeldud kasutamiseks Eestis asuvate varade hindamisel. Kui varahindamise standardid ei anna mõnedes spetsiifilistes olukordades küllalt täpseid juhiseid või kui tellija soovib lähtumist asjakohastest Euroopas või rahvusvaheliselt kehtivatest standarditest, tuleb hindajal tugineda ülalnimetatud standarditele. Teemakohaseid täpsemaid suuniseid vara hindamisel võivad anda kutseseaduse alusel moodustatud kutsenõukogude poolt tunnustatud kutse andjad. Käesoleva standardi koostamise hetkel on vara hindamise valdkonnas kutse andjaks Eesti Kinnisvara Hindajate Ühing.

Standardisarja EVS 875 kuuluvad standardi osad:

- Osa 1: Hindamise üldised alused
- Osa 2: Varade liigid
- Osa 3: Väärtuse liigid
- Osa 4: Hindamise head tavad ja hindamistulemuse esitamine
- Osa 5: Hindamine finantsaruandluse eesmärgil
- Osa 6: Hindamine laenamise eesmärgil

Osa 7: Hinnangu läbivaatus

Osa 8: Kulumeetod

Osa 9: Tulumeetod

Osa 10: Objekti ülevaatus ja andmete kogumine

Osa 11: Võrdlusmeetod

Osa 12: Hindamine hüvitamise eesmärgil

See dokument on EVS-i poolt loodud eelvaade

ICS 03.060 Rahandus. Pangandus. Rahandussüsteemid. Kindlustus; 03.080 Teenused; 91.040 Hooned;
93.010 Rajatised üldiselt
Võttesõnad: hindamine, vara, väärtuse liik
Hinnagrupp K

Standardite reprodutseerimis- ja levitamiseõigus kuulub Eesti Standardikeskusele

Andmete paljundamine, taastekitamine, kopeerimine, salvestamine elektroonsesse süsteemi või edastamine ükskõik millises vormis või millisel teel ilma Eesti Standardikeskuse poolt antud kirjaliku loata on keelatud.

Kui Teil on küsimusi standardite autorikaitse kohta, palun võtke ühendust Eesti Standardikeskusega:

Aru 10, 10317 TALLINN, Eesti; www.evs.ee; Telefon: 605 5050; E-post: info@evs.ee

SISUKORD

SISSEJUHATUS.....	5
1 KÄSITLUSALA	7
2 NORMIVIITED	7
3 TERMINID JA MÄÄRATLUSED	8
4 VÄÄRTUSE ÜLDINE MÕISTE JA LIIGITUS.....	10
5 TURUVÄÄRTUS.....	12
6 MUUD VÄÄRTUSE LIIGID	15
7 VÄÄRTUSE LIIKIDE SEOS MUUDE HINDAMISE ALUSTEGA.....	18
Lisa A (teatmelisa) Standardiga seonduvad õigusaktid	19

See dokument on EVS-i poolt loodud eelvaade

SISSEJUHATUS

Vara hindamise standardiseeria EVS 875 koostamise põhjustas vajadus:

1. Viia vara hindamise alused vastavusse rahvusvaheliste, ka Euroopa Liidu liikmesriikides kehtivate ja tunnustatud standarditega.
2. Ühtlustada eestikeelset vara hindamise alast terminoloogiat.
3. Tagada hindajate ühtlane töökvaliteet ja rahvusvaheline konkurentsivõime.

Standardiseeria eesmärk on anda alused vara väärtuse hindamiseks, täpsustada küsimusi, mida Eesti õigusaktid ei reguleeri, ning selgitada õigusaktides esitatud nõuete järgimist ja rakendamist. Standardiseeria hõlmab erinevaid varade liike, kuid käsitleb kõige põhjalikumalt kinnisvara.

Vara, sealhulgas kinnisvara hindamise põhimõtted on ja neid mõistetakse maailmas ühetaoliselt. Kohalikud seadused ja majandusolud võivad teatud juhtudel tingida standardsete põhimõtete erisusi või piiratud rakendusi, kuid hindamise põhialused on kogu maailmas sarnased. Vara hindamisel Eestis tuleb üldjuhul juhinduda Eesti varahindamise standardiseeriast EVS 875. Kui Eesti õigusaktid ei võimalda või piiravad nende standardite rakendamist, tuleb vastavad põhjused hinnangus välja tuua.

Vara hindamise standardiseeria EVS 875 koosneb erinevatest standarditest, mida tuleb käsitleda ühtse tervikuna. Teemast täieliku ülevaate saamine eeldab tutvumist kõikide EVS 875 seeria standarditega.

Seeria alusstandardis EVS 875-1 "Vara hindamine. Osa 1: Hindamise üldised alused" on antud ülevaade hindamisega seotud mõistetest, põhimõtetest ja eesmärkidest, mis on olulised hindamise kui kutseala mõistmiseks ning standardite rakendamiseks.

Standardis EVS 875-2 "Vara hindamine. Osa 2: Varade liigid" on esitatud erinevad varaga, eelkõige kinnisvaraga, seotud mõisted ja käsitlused.

Standardis EVS 875-3 "Vara hindamine. Osa 3: Väärtuse liigid" on määratletud väärtuse liigid, mida vara hindamise standardid hõlmavad.

Standardis EVS 875-4 "Vara hindamine. Osa 4: Hindamise head tavad ja hindamistulemuse esitamine" on esitatud varade hindaja kutsemääratlus, hindaja kutse-eetika ja hindamistoimingu läbiviimise ning hindamistulemuste kajastamisega seotud nõuded, sh nõuded erinevatele hindamisaruande vormidele.

Standardis EVS 875-5 "Vara hindamine. Osa 5: Hindamine finantsaruandluse eesmärgil" on esitatud põhimõtted, mida rakendatakse hindamisel majandusüksuse finantsaruandluse eesmärgil.

Standardis EVS 875-6 "Vara hindamine. Osa 6: Hindamine laenamise eesmärgil" on selgitatud tagatisvarade hindamist.

Standardis EVS 875-7 "Vara hindamine. Osa 7: Hinnangu läbivaatus" on käsitletud hindamistööde läbivaatamise põhjuseid ja korda, läbivaatuse liike ja protseduure.

Standardis EVS 875-8 "Vara hindamine. Osa 8: Kulumeetod" on käsitletud kulumeetodi mõistet, kasutamise eesmäärke ja võimalusi ning antud metoodilisi juhiseid meetodi kasutamiseks.

Standardis EVS 875-9 "Vara hindamine. Osa 9: Tulumeetod" on käsitletud tulumeetodi mõistet, kasutamise eesmäärke ja võimalusi ning antud metoodilisi juhiseid meetodi kasutamiseks.

Standardis EVS 875-10 "Vara hindamine. Osa 10: Objekti ülevaatus ja andmete kogumine" on selgitatud andmete kogumist hindamistoimingu käigus ja objekti ülevaatus kui selle ühte tähtsat osa.

Standardis EVS 875-11 "Vara hindamine. Osa 11: Võrdlusmeetod" on käsitletud võrdlusmeetodi mõistet, kasutamise eesmäärke ja võimalusi ning antud metoodilisi juhiseid meetodi kasutamiseks.

Standardis EVS 875-12 "Vara hindamine. Osa 12: Hindamine hüvitamise eesmärgil" on keskendunud sundvõõrandamise ja muude avalike huvide teostamisega seonduvate hindamiste selgitamisele.

See dokument on EVS-i poolt loodud eelvaade

1 KÄSITLUSALA

Standardiseeria EVS 875 käsitleb vara hindamist. Standardite kasutusala on vara hindamise ja hinnangute kasutamisega seotud tegevused, eelkõige laenutagatiste ja finantsaruandlusega seotud tegevused. Standardite kasutajateks on vara hindajad, kinnisvaraspetsialistid, ehitusspetsialistid, keskkonnaspetsialistid, finantsaruandlusega tegelevad spetsialistid (raamatupidajad, audiitorid), krediidasutused, kõrgemad õppeasutused. Standardite olemasolu loob aluse vara hindamise ühtsele käsitlusele, rahuldades nii era- kui avaliku sektori vajadusi.

Standard EVS 875-3:2010 "Väärtuse liigid" määratleb väärtuse liigid, mida vara hindamise standardid hõlmavad. Tegemist on standardi EVS 875-3:2005 "Väärtuse liigid" uustöötusega. Tulenevalt muudatustest rahvusvahelises varahindamise standardis (IVS) ja standardite tööühma seisukohtades on sisse viidud olulisi muudatusi ka käesolevasse standardisse. Olulisemad muudatused on järgmised:

- 1) standard ei käsitle erinevalt varasemast kasutusväärtuse definitsiooni, selle asemel viidatakse sarnaselt rahvusvahelise varahindamise standardiga IAS-i (*International Accounting Standards*) vastavale definitsioonile;
- 2) standard ei käsitle erinevalt varasemast tegutseva ettevõtte, maksustamisväärtuse ja hüvitusväärtuse definitsioone, kuna sarnased muudatused on sisse viidud ka rahvusvahelisse varahindamise standardisse. Standard käsitleb kõiki nimetatud väärtuse liike üldiste selgituste tasemel, kuid definitsioonidest on loobutud, kuna osaliselt on nimetatud väärtuse liike defineeritud Eesti seadustes (maksustamisväärtus, hüvitusväärtus), osaliselt on tegemist kontseptsiooniga, mis nõuab alati täpsustavat selgitust (tegutseva ettevõtte väärtus);
- 3) standard ei käsitle erinevalt varasemast kuludel põhinevaid väärtushinnanguid, kuna tegemist on eelkõige meetodilise küsimusega ning mitte väärtuse liigiga, kulumeetodit käsitleb üksikasjalikult standard EVS 875-8 "Kulumeetod";
- 4) käesolev standardiosa ei käsitle erinevalt varasemast seoseid finantsaruandlusest tulenevate mõistetega, kuna neid on üksikasjalikult käsitletud standardis EVS 875-5 "Hindamine finantsaruandluse eemärgil".

2 NORMIVIITED

Järgmised dokumendid on vältimatult vajalikud käesoleva dokumendi rakendamiseks. Dateeritud viidete korral kehtib üksnes viidatud väljaanne. Dateerimata viidete korral kehtib viidatud dokumendi uusim väljaanne koos võimalike muudatustega.

- EVS 875-1** Vara hindamine. Osa 1: Hindamise üldised alused
- EVS 875-2** Vara hindamine. Osa 2: Varade liigid
- EVS 875-4** Vara hindamine. Osa 4: Hindamise head tavad ja hindamistulemuste esitamine
- EVS 875-5** Vara hindamine. Osa 5: Hindamine finantsaruandluse eesmärgil
- EVS 875-6** Vara hindamine. Osa 6: Hindamine laenamise eesmärgil
- EVS 875-7** Vara hindamine. Osa 7: Hinnangu läbivaatus
- EVS 875-8** Vara hindamine. Osa 8: Kulumeetod
- EVS 875-9** Vara hindamine. Osa 9: Tulumeetod
- EVS 875-10** Vara hindamine. Osa 10: Objekti ülevaatus ja andmete kogumine
- EVS 875-11** Vara hindamine. Osa 11: Võrdlusmeetod

EVS 875-12 Vara hindamine. Osa 12: Hindamine hüvitamise eesmärgil

Viide "varahindamise standardid" tähendab viidet ükskõik millistele konkreetse hindamistoimingu aluseks olevatele hindamisstandarditele, milleks võivad olla:

- Eesti varahindamise standardid, st kõik standardid seeriast EVS 875 "Vara hindamine";
- Rahvusvahelised varahindamise standardid, International Valuation Standards (IVS) 2007, IVSC;
- Euroopa varahindamise standardid, European Valuation Standards (EVS) 2009 TEGoVA.

3 TERMINID JA MÄÄRATLUSED

3.1 Standardiseeritud EVS 875 terminid ja määratlused

3.1.1

eksperthinnang

hindamisaruande põhivorm, mille nõuded on Eesti standardites kõige täpsemalt reguleeritud

MÄRKUS Otsene vaste inglise keeles puudub. Inglisekeelses kirjanduses eristatakse küll erineva põhjalikkusega hindamisaruandeid, kuid Eestiga sarnane jaotus puudub. Pigem on nii eksperthinnangu kui hindamise aruande vasteks *valuation report*.

3.1.2

hind (*price*)

vara eest küsitud, pakutud või tasutud summa. See on fakt, vaatamata sellele, kas see tehakse avalikuks või hoitakse salajas. Konkreetse ostja ja müüja rahaliste võimaluste, motiivide ning erihuvide tõttu võib vara eest tasutav hind olla või ka mitte olla seotud väärtusega, mida teised sellele varale omistavad. Hind väljendab teatud konkreetsetes tingimustes konkreetse ostja ja müüja poolt varale omistatavat suhtelist väärtust

3.1.3

hindaja (*valuer*)

kutseline hindaja, s.o füüsiline isik, kellele on omistatud vastav vara hindaja kutsekvalifikatsioon ning väljastatud kutsekvalifikatsioonitunnistus (kutsetunnistus) vastavalt kutse seaduses kehtestatud alustele

MÄRKUS Hindamistellimuse täitjaks on üldjuhul kutseline hindaja (füüsiline isik), kes juhindub varade hindamise standarditest. Kui hindamistellimuse täitjaks on juriidiline isik, tuleb samuti järgida standardi nõudeid ja hindamise peab läbi viima vastava kvalifikatsiooniga töötaja (füüsiline isik).

3.1.4

hindamisaruanne (*valuation report*)

eelnevalt kokkulepitud ja Eesti standardite nõuetele vastavas vormis esitatud dokument hindamistoimingu kohta. Üldjuhul koostatakse hindamisaruanne kirjalikult, eksperthinnangu vormis

3.1.5

hindamistoiming (*valuation process*)

loogilises järjestuses olevad tegevused, mille eesmärgiks on hindamistulemuseni jõudmine. Hindamistoiming algab hindamistellimuse saamisest ja lähteülesande määratlemisest, hõlmab andmete kogumist, analüüsi ning hindamismeetodite rakendust ja lõpeb hindamistulemus esitamisega tellijale

3.1.6

hindamistulemus (*valuation conclusion*)

hindamistoimingu käigus tehtud lõppjärelendus vastavalt püstitatud lähteülesandele, mille põhiosaks on üldjuhul kvantitatiivne hinnang objekti väärtuse kohta. Hindamistulemus esitatakse tellijale hindamisaruandes